

業務内容

賃貸マンションの保守・点検から、不動産賃貸仲介管理、そしてリフォームまで
オーナー様と入居者の方に、快適な暮らしを総合的に提供

賃貸マンションに関するお悩みをすべて解決

建物総合管理 <トータルサポート>

ビル・マンション経営といっても、管理業務や家賃の管理、入居者の募集など、運営には多岐にわたる業務があります。そこで当社では、「賃貸事業総合支援システム」として入居者募集から建物管理全般にわたり業務を代行。オーナー様の各ニーズに合わせた経営サポートを行っています。

- 賃貸事業総合支援システム
(工藤建設の賃貸事業総合支援サービス。契約、集金・送金、督促関連の全てを代行)
- 建物総合管理システム
(オーナー、入居者、管理会社が協力関係を深められる仕組みを提供)
- 当社独自の機械監視業務「リリース24監視センター」24時間安心をお届け。
- 長期修繕計画の作成補助により、皆様が計画的な資金計画を実現出来るようご提案させていただきます。

リフォーム・改修工事 <内外装等の施工サービス>

大切な資産としての住まいやビル。その輝きを維持し、資産価値とイメージの向上をさせるリフォームサービスも充実。

- 物件オーナー様の経営のお手伝いというスタンスで、建物を総合的に診断しての提案から施工までを行っております。

オーナー様のご希望にあったプランで、賃貸管理をもっと効率的に

工藤建設ではオーナー様の煩雑な賃貸事業経営をスムーズに運用できるよう、オーナー様が変わって入居者の募集、建物の定期的な点検などの業務を行う「賃貸管理システム“アネシス”」をご用意いたしました



ご要望、ご予算によりプランを選択できます

借上げ保証プラン

家賃管理プラン

+

家賃保証プラン

+

+

建物管理システム

オプション：任意でご選択頂けます

家賃保証プラン

オーナー様の建物の一部屋または、一棟の建物を当社がオーナー様の代理人として入居者と契約するたびに入居者が退去するまで賃料を保証し、当社よりお支払いします

オーナー様のメリット

- ※入居者募集・契約更新・退去の立会い等の手間がかかりません
- ※家賃滞納の心配や督促の煩わしさがありません
- ※入居者や近隣からの苦情処理に悩まされる心配がありません
- ※グループ会社及び協力企業のネットワークを利用し早期に借主を探します

オーナー様への内容保証

保証賃料	査定家賃または借主と契約した家賃の93%
契約期間	借主との契約開始日より終了日まで
礼金	無し
更新料	無し
保証金/敷金	査定家賃または借主と契約した家賃の2ヵ月分
免責期間	無し
保証家賃の変更	双方の合意のもとに可
専有室内のメンテナンス費用	内容によりオーナー様と入居者の負担割合を、決定させていただきます
契約の解除	当初2年間は3ヵ月前の書面による通知のうえ、保証家賃の2ヵ月の違約金を支払う 3年目以降は3ヵ月前の書面による通知で解約可能
建物管理	ご希望に応じて別途見積いたします



借上げ保証プラン

オーナー様の建物の一部屋または、一棟の建物を当社が継続的に借上げ、オーナー様との契約期間内は保証賃料をお支払いします

オーナー様のメリット

- ※安定した収入が見込まれますので、長期の事業計画が立てられます
- ※入居者募集・契約更新・退去の立会い等の手間がかかりません
- ※家賃滞納の心配や督促の煩わしさがありません
- ※入居者や近隣からの苦情処理に悩まされる心配がありません

オーナー様への内容保証

保証賃料

査定家賃または借主と契約した家賃の85～90%

契約期間

新築の場合10年間(更新可)

礼金

無し

更新料

無し

保証金/敷金

査定家賃または借主と契約した家賃の2ヵ月分

免責期間

2ヵ月分

保証家賃の変更

原則2年毎に見直し

専有室内のメンテナンス費用

内容によりオーナー様と入居者の負担割合を、決定させていただきます

契約の解除

当初2年間は3ヵ月前の書面による通知のうえ、保証家賃の2ヵ月の違約金を支払う
2年目以降は3ヵ月前の書面による通知で解約可能

建物管理

ご希望に応じて別途見積いたします



賃貸借契約



毎月の家賃支払



一括借上げ契約



毎月の保証家賃支払



家賃管理プラン

当社がオーナー様の代理人として借主と契約いたしますが、家賃の保証はございません
 しかし家賃滞納が発生した場合や借主の契約違反の場合は、当社が積極的に解決をはかります
 万一、裁判までに至った場合には、当社にて控訴費用・弁護士費用を負担いたします

オーナー様のメリット

- ※入居者募集・契約更新・退去の立会い等の手間がかかりません
- ※家賃滞納の心配や督促の煩わしさがありません
- ※入居者や近隣からの苦情処理に悩まされる心配がありません
- ※グループ会社及び協力企業のネットワークを利用し早期に借主を探します

管理委託契約内容

業務委託料

賃料等入金額の3%・駐車場 5%

家賃

借主と契約した送金割合の100%

契約期間

2年間(更新可)

礼金

オーナー様取得

更新料

建物の場合は50% 駐車場無し

保証金/敷金

借主より受領した金額

専有室内のメンテナンス費用

内容によりオーナー様と入居者の負担割合を、決定させていただきます

契約の解除

3カ月前の書面による通知で解約可能

建物管理

ご希望に応じて別途見積いたします



賃貸借契約



毎月の家賃支払



賃貸借代理契約



毎月の回収家賃支払



建物管理システム

契約に違反するような建物・部屋の使用を未然に防ぎ、オーナー様の大切な資産を守るために、スタッフが定期的に建物を巡回し、建物の点検を行います

標準管理項目

定期巡回検査と報告

1か月に1回、建物定期検査の結果をオーナー様に報告します

修繕工事の施工

建物維持の為に修繕が必要な場合、オーナー様と打合せの上、当社が修繕工事の手配をいたします
(工事はオーナー様のご負担になります)

緊急修理

緊急に建物の修理が必要な場合、当社の判断で修理を手配いたします
(この場合、事後にオーナー様に連絡いたします
また、修理費はオーナー様のご負担になることもあります)

24時間電話受付

休日・夜間を問わず、24時間いつでも電話受付及び緊急出勤のサービスを行っています
年末年始・ゴールデンウィーク中のトラブルも安心です

オプション管理項目

オーナー様のご要望等により行う業務です

「標準管理項目」に含まれず別途料金になります

- 水道の検針・料金回収の代行
(地域・建物によって業務の必要がある場合)
- 水やり、消毒、剪定などの植栽の維持管理
- 井戸水の水質検査、滅菌などの付帯設備の維持管理
- その他、多雪地域の除雪、地域の条例に定められた項目など

共益費で行う項目

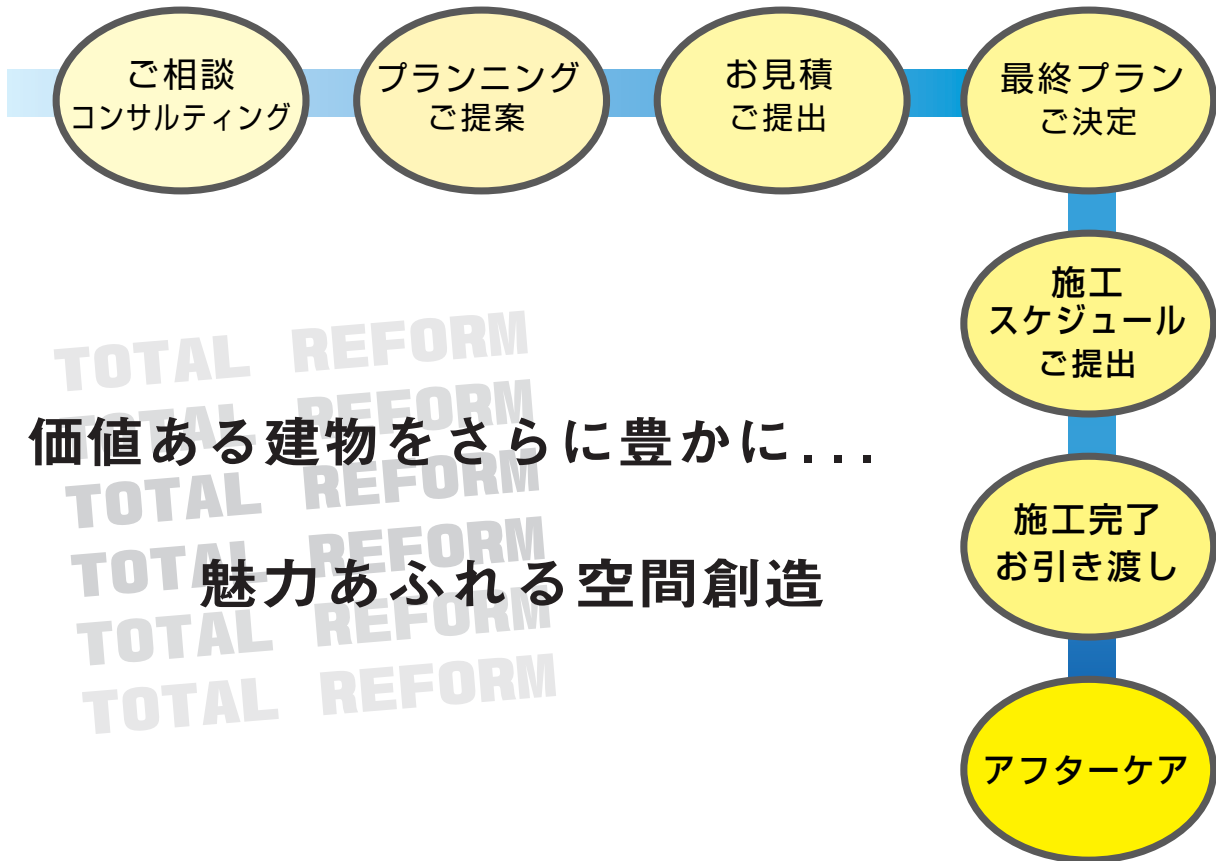
オーナー様が入居者からいただいた共益費で行う業務です

共益費を超える場合、差額はオーナー様のご負担となります

- 浄化槽の保守管理、法定検査、清掃
- 草刈り・除草
- 消防設備の点検
- 受水槽の保守管理、清掃
- エレベーターの点検手配
- 立体駐車場の点検手配
- 共用廊下、敷地の清掃
- 配水管の点検、清掃
- 共用廊下蛍光灯の取り替え

リフォーム事業

工藤建設では豊富な経験と実績を活かした、トータルリフォームシステムをご提案しています。ビル・マンションの修繕や住空間の改善等、建物を総合的に診断し、リフレッシュします。商業空間についても幅広い内容で理想的空間づくりをお手伝いしています。



主な業務と内容

商業ビル・マンション

建物の外観をイメージアップし、資産価値を高める外観リフォーム

長期にわたって存続する建物は、歳月を経ることに傷みや変化が生じてきます。建物本来の働きを維持するためには、こうした傷み・変化を改善し、本来の機能を活性化させなければいけません。リフォーム事業では建物の外観リフォームをはじめ、電気給排水設備や空調設備、エレベーターの機器管理など、建物を内側や外側から総合的に診断し、改善をご提案を行っています。中でも資産価値を高める外装リフォームについては、近年要望も多く皆様より高い評価をいただいております。

店舗

商業空間の設計からインテリアまで、人を集める新鮮な空間を創造します

商業空間の創造については目的や用途に合わせた新鮮で心地よいデザインと高い機能性が求められています。当社は長年の経験と実績、また幅広いネットワークを活かし、商業空間の創造にも携わり、高い評価を得てきました。設計から施工、インテリアの配置まで、細部にまで心が行き届くワンランク上の商業空間づくりをお約束します。

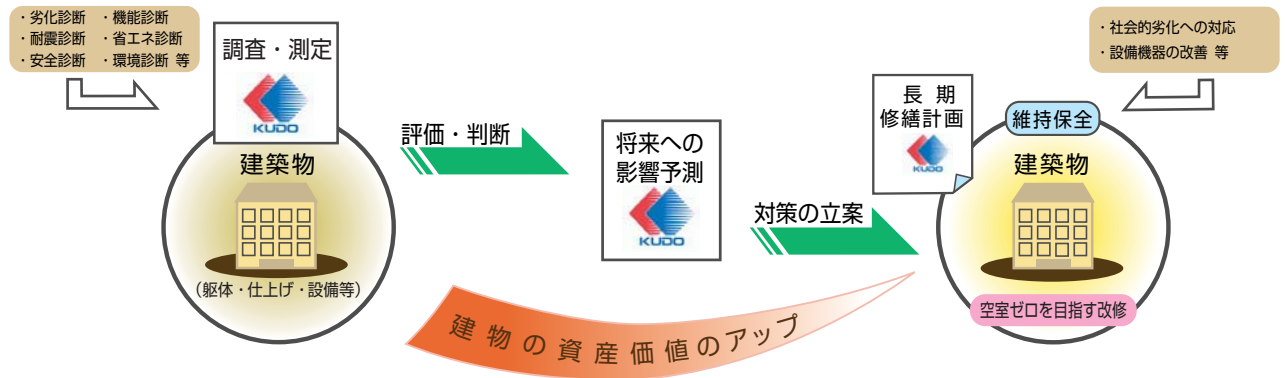
住まい

各ライフスタイルに合わせた次世代の快適空間をご提案

家族の成長や周囲の環境に合わせ、住まいのあり方は時と共に大きく変わってきます。そしてより快適な毎日のためには、それぞれのライフスタイルに合わせた住まいのリフォームが必要となります。心地よい空間には、人が集まり、笑顔が生まれます。一歩先ゆく未来を見つめ、当社は次世代の快適空間を実現するグッドリフォームをご提案しています。

計画修繕

維持保全の為、建築物の現在の状態を定性的・定量的に調査・測定する事により、その程度を評価・判断して、将来の影響を予測すると共に必要な対策を「建物診断」として立案し、適切な「長期修繕計画書」を作成等、建物の資産価値を高めるため様々なコンサルティングを行ってまいります



主な業務と内容

維持管理点検・保守

建物の美観維持や日常において発生すが予測される事故等を未然に防止し、居住者に快適な生活を送っていただく為に日常的・定期的に点検及び保守等を実施します。

日常点検・保守 ・日常清掃・植栽の手入れ

定期点検・保守

a. 法廷点検	・消防用設備等点検	・昇降機定期検査
	・水質・水道施設の検査	・特殊建築物の定期検査
	・建築設備の定期検査	・自家用電気工作物の点検および保守
b. 上記以外	定期清掃・排水管清掃	

長期修繕計画書作成業務

建物の維持管理を効率的に実施していく為の計画書(長期修繕計画書)を作成します。

建物診断

建物診断で得た建築物(躯体・仕上げ・設備等)の全部又は一部の現在の状態を定性的・定量的に調査・測定することにより、その程度を評価・判断して将来の影響を予測すると共に、必要な対策を立案。下記の内容を実施します。

a. 劣化診断 b. 耐震診断 c. 安全診断 d. 機能診断 e. 省エネ診断 f. 環境診断

改修基本計画書作成

建物診断で得た資料に基づいて、工事内容、工事費用を算出し、改修工事の基本計画の原案を作成いたします。

・工事仕様書 ・見積書 ・色彩計画書

工事施工 工事監理 コンサルティング業務

工事監理業務 施工図の検討・承諾等を通じ、設計意図を施工者に的確に伝達し設計通り工事が行われているか監督して品質を確保します。

コンサルティング業務 大規模修繕工事の基本計画の原案作成・関係人の合意形成・工事代金のチェック、施工会社の選定等、専門知識に基づきアドバイスしオーナーの判断・意志決定に必要な知識や情報を提供します。

デュー・ディリジェンス業務

不動産の販売や証券化等において対象となる不動産(施設)を多目的に調査・判断し投資対象としての価値を適切に評価します。

建物性能評価 格付け業務

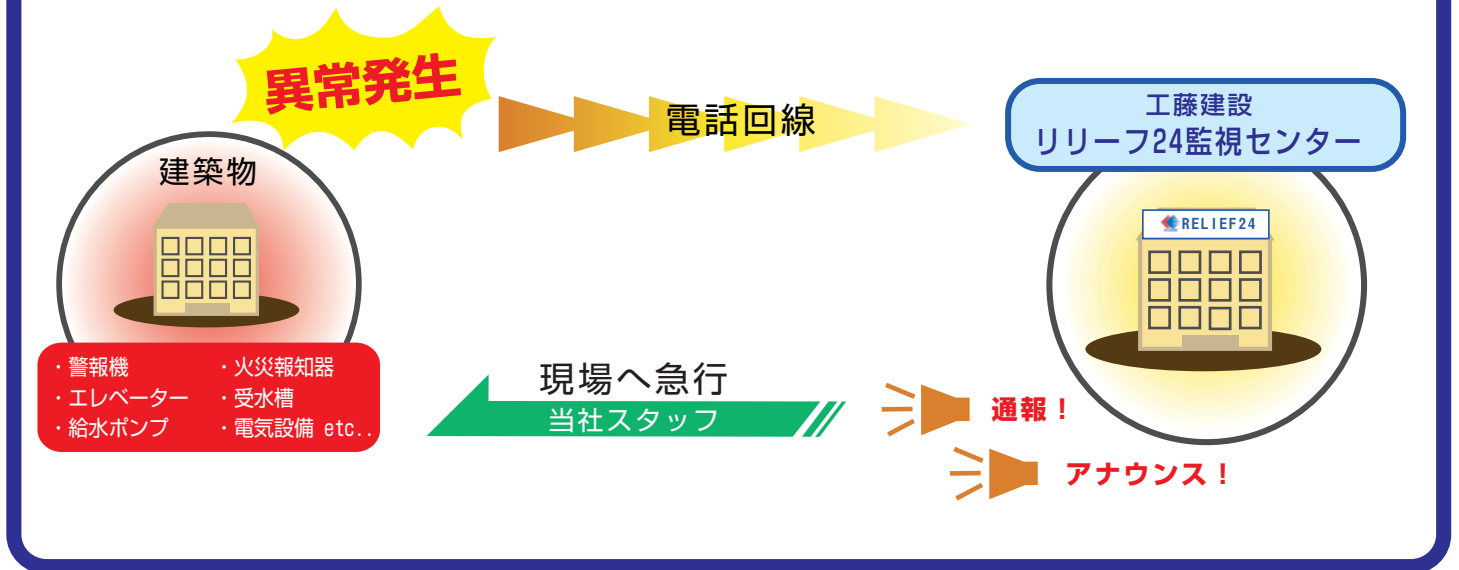
住宅性能を等級や数値等、客観的な`共通のものさし`で評価し、検討する業務です。下記のa~iの項目について行います。

a. 構造の安定 b. 火災時の安全 c. 劣化の軽減 d. 管理維持への配慮 e. 漏熱環境 f. 空気環境
g. 光・視環境 h. 音環境 i. 高齢者等への配慮 等a~iに関すること。

リリーフ24監視センター

リリーフ24監視センターは、安心の暮らし街づくりをお手伝いします
24時間365日の監視体制で、建物の価値を高め、高度の安心を提供します

迅速・確実な遠隔監視システム



・・・工藤建設のリリーフ24の特徴は・・・

賃貸マンション・オフィスビル等の管理を24時間サポートします

給水・排水、電気機器などの設備異常や火災などの緊急事態が発生した場合、電話回線でコントロールセンターへ24時間管理のため、文字情報で詳細を受信し、緊急連絡先や各設備業者に瞬時に手配できます。

入居者のための安全な環境をつくります

建物共用設備はもちろん、入居者の問い合わせに対して24時間体制で対応。入居者にとって、安心できる環境は住まい選びのポイントです。

管理業務の効率化をお手伝いします

24時間監視システムより、緊急対策業務をすべてお引き受けしますので、入居者との面倒な管理業務がたいへん省力化されます。